

Gemeinde

**Eichenau**  
Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan Nr. B 7  
Eichenau Nordost  
5.Änderung

Entwurf

Dipl.-Ing. Architektur Christian Schwarz  
Augustenstr. 56, 80333 München

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-72      Bearb.: Vö/Ri

Plandatum

30.07.2008 (Vorentwurf)  
10.02.2009  
24.03.2009



### **Begründung**

- 1 Lage und Beschreibung des Plangebietes
- 2 Planungsrechtliche Situation
- 3 Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung
- 4 Inhalt der Bebauungsplanänderung

## 1 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Die Grundstücke Fl.Nrn. 1914/2 und 1914/3, die den Änderungsbereich markieren, liegen im Nordosten von Eichenau und grenzen an die Olchinger Straße. Die Baugrundstücke befinden sich innerhalb eines ruhigen Wohngebietes, das durch eine Einzelhaus- und Doppelhausbebauung geprägt ist. Westlich des Änderungsbereichs liegt in einiger Entfernung die Eichenauer Ortsmitte. Die Olchinger Straße führt im Norden weiter in Richtung Bahnhof, im Süden markiert sie den östlichen Ortsrand von Eichenau. Durch die Ortsrandlage ergibt sich eine ruhige Wohnsituation.

Direkt an der westlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück 1914/2 befindet sich eine Bungalowanlage mit Gartenhofhäusern. Eine sehr alte Eiche mit erheblichem Stamm- und Kronenumfang steht im Grenzbereich zwischen den Bungalows und dem zu überplanenden Grundstück. Die Gemeinde legt auf den Schutz und Erhalt des Baumes großen Wert (siehe Kapitel 4.6).

Das Charakteristische der beiden Grundstücke ist der eigentümliche Zuschnitt: Das Flurstück 1914/3 hat eine dreieckige Grundform, während das nördlich und westlich angrenzende Flurstück 1914/2 nahezu L-förmig geschnitten ist und mit einem schmalen Abschnitt im Südwesten auf eine Stichstraße trifft, die von der Allinger Straße abgeht. Dieser unbebaute Teilbereich der Parzelle hat sich zu einer Grünfläche mit erhaltenswertem Baumbestand entwickelt, die auch in Zukunft geschützt werden soll (siehe Kapitel 4.6).

In der ursprünglichen Bebauungsplanfassung bestand auf den Grundstücken innerhalb großzügig ausgewiesener Baugrenzen Baurecht für ein Doppelhaus (siehe Kapitel 2). Mit der aktuellen 5. Änderung des B 7 werden die überbaubaren Grundstücksflächen auf mehrere Bauräume aufgeteilt (siehe Kapitel 3).

## 2 Planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Eichenau verfügt über einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan B 7 Eichenau Nordost in der Fassung vom 28.11.1996. Der Bebauungsplan, der im Laufe der Jahre mehrere Male geändert wurde, umfasst weite Teile des von Wohnbebauung geprägten nordöstlichen Ortsgebietes von Eichenau.

Auf den von der Änderung betroffenen Flurstücken 1914/2 und 1914/3 steht ein altes Doppelhaus aus den 1940er/1950er Jahren. Das durch die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans B 7 erteilte Baurecht für die Grundstücke wird vom Bestand nicht ausgenutzt.

Im Zuge der Überplanung des Bereichs wird die alte Bausubstanz abgerissen, um Baurecht für zwei Einzelhäuser und ein Doppelhaus zu schaffen. Der Gemeinderat Eichenau stimmte in der Sitzung am 15.07.2008 dem Antrag eines Bauwerbers auf Errichtung einer zeitgenössischen Bebauung für die betroffenen Grundstücke zu und fasst den Aufstellungsbeschluss für die 5.Änderung des Bebauungsplans.

Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Eine Umweltprüfung gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich, da die Kriterien des § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 erfüllt werden. Es wird weder die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet, noch eines der in § 1 Abs. 6 und 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt.

Mit der Bebauungsplanänderung wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt. Der städtebauliche Entwurf des Architekten Christian Schwarz wird im Rechtsplan umgesetzt.

### 3 Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Anlass der 5. Änderung des Bebauungsplans ist der Antrag eines Bauträgers, der für die betroffenen Grundstücke eine Aufteilung des in der rechtsverbindlichen Bebauungsplanfassung sehr großzügig ausgewiesenen Bauraums in drei kleinere Baufelder vorsieht. Mit dem Abriss der alten Bausubstanz wäre auch ohne das vorliegende Bauvorhaben in den nächsten Jahren zu rechnen gewesen. Daher begrüßt die Gemeinde die Umverteilung des Baurechts, zumal dadurch die Errichtung eines städtebaulich unverträglichen, weil zu großen Baukörpers dauerhaft verhindert werden kann.

Der Bebauungsentwurf sieht für die betreffenden Grundstücke eine Bebauung mit zwei Doppelhaushälften und zwei Einzelhäusern vor. Zu diesem Zweck erfolgt eine Überarbeitung der Bauräume, der Erschließungssituation samt Anordnung der Stellplätze und Garagen sowie eine neue Parzellierung des Grundstücks (siehe Kapitel 4).

Folgende Ziele werden mit der Bebauungsplanänderung verfolgt:

- Realisierung einer verträglichen und zeitgenössischen Bebauung auf den Grundstücken, die sich an den maßgeblichen Vorgaben der Bebauungsplanung für den Eichenauer Nordosten orientiert (Art und Maß der baulichen Nutzung werden beibehalten)
- Optimieren des Erschließungssystems für die neuen Wohngebäude inkl. Regelung des ruhenden Verkehrs
- Schutz und Erhaltung des unbebauten Grundstücksbereichs auf Fl.Nr. 1914/2
- Schutz der alten Eiche nordwestlich des Geltungsbereichs des Änderungsplans, deren Kronenbereich in das Grundstück Fl.Nr. 1914/2 hereinreicht

### 4 Inhalt der Bebauungsplanänderung

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden im Rahmen der 5. Bebauungsplan-Änderungen nicht überarbeitet. Der Bereich ist auch weiterhin als WR – Reines Wohngebiet – ausgewiesen.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan B 7 werden eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von 0,35 festgesetzt. Mit der aktuellen Änderung erfolgt, in Anlehnung an die Bebauungsvorschläge des Architekten Schwarz, eine Regulierung des Maßes der baulichen Nutzung über die Angabe absoluter Grundflächen- und Geschossflächenzahlen.

Die Bestandsbebauung nutzt den bisher festgesetzten Bauraum für die Grundstücke nicht aus, nach dem geltendem Baurecht könnte sowohl auf die Grundfläche, als auch auf die Gebäudehöhe bezogen ein wesentlich massiverer Baukörper errichtet werden. Im Rahmen der aktuellen Bebauungsplanänderung werden stattdessen mehrere kleine Bauräume angeboten. Dabei erfolgt keine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung, vielmehr bleiben die Bruttogrundflächen und Bruttogeschossflä-

chen sogar hinter den bisher zulässigen Dichtewerten zurück. Die zulässige Geschossfläche und Grundfläche wurde vom Bestandsbaurecht der Flurstücke 1914/2 und 1914/3 errechnet. Unberücksichtigt blieb dabei die Ausweisung der privaten Grünfläche im südwestlichen Teilbereichs des Flurstücks 1914/2. Mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche wird nicht das Ziel verfolgt, das bisher zulässige Baurecht zu reduzieren. Vielmehr soll sichergestellt werden, dass diese Fläche dauerhaft von Bebauung freigehalten bleibt (siehe Ziffer 4.6).

Die Geschossigkeiten und Gebäudehöhen bleiben unverändert: Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig, wobei eine Wandhöhe von 6,30 m nicht überschritten werden darf.

#### 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Mindestgrundstücksgrößen

Wie bereits angemerkt werden im Zuge der 5. Änderung drei getrennte Baufelder ausgewiesen und damit ein kleinteiliges und verträgliches Baukonzept für den Bereich geschaffen (siehe Kapitel 3). Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan B 7 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, mit der aktuellen Änderung werden für dieses Grundstück allerdings differenziertere Regelungen getroffen: Nur auf den Bauparzellen 1 und 2 kann insgesamt ein Doppelhaus entstehen, für die Parzellen 3 und 4 ist die Einzelhausbebauung vorgeschrieben. Eine zu massive Bebauung der Grundstücke wird dadurch verhindert.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sowie die 4. Änderung setzen Mindestgrundstücksgrößen für Baugrundstücke fest, die für Einzelhäuser bei 400 qm und für Doppelhaushälften bei 300 qm liegen. Grundsätzlich soll an dieser Regulierung der Baudichten festgehalten werden, jedoch muss für das Grundstück Fl.Nr. 1914/2 eine Ausnahme erteilt werden. Durch die geplante Stickerschließung soll im Norden der Parzelle 3 ein Grundstücksteil ausparzelliert werden (siehe Kapitel 4.5), sodass das Baugrundstück für das Einzelhaus etwas kleiner als 400 qm ist (rund 375 qm). Die geringe Unterschreitung der Mindestgrundstücksgröße ist in diesem Fall städtebaulich vertretbar, da das Gesamtgrundstück einen unüblichen Zuschnitt hat. Wie bereits erwähnt befindet sich im Südwesten eine Freifläche, die aufgrund der geringen Breite (rund 10 m) für bauliche Zwecke ungeeignet ist. Würde das geplante Doppelhaus auf den Parzellen 1 und 2 weiter nach Südwesten verschoben werden, so ergäbe sich wiederum das Problem, dass die Bebauung in den Kronenbereich der erhaltenswerten Eiche reichen würde.

#### 4.4 Bauliche Gestaltung

Im Änderungsbereich sind Sattel- und Walmdächer für Hauptgebäude und Garagen zulässig. Werden Garagendächer begrünt, so können diese auch mit einem Flachdach errichtet werden. Für die Parzellen Nrn. 1 und 2 wird alternativ die Errichtung eines Flachdaches ermöglicht. Der Errichtung eines Flachdaches auf den Parzellen Nrn. 1 und 2 kann aus städtebaulichen Gründen zugestimmt werden, da in unmittelbarer Nähe (Kettenhäuser auf den westlich angrenzenden Grundstücken) bereits Flachdächer vorhanden sind. Flachdächer sind baugestalterisch weniger auffällig und konfliktrichtig als Walm- oder Satteldächer, so dass ein zurücknehmender Gebäudekörper entsteht.

Aus ortsgestalterischen Gründen wird die ehemals zulässige Dachneigung von 28-45° auf 18-35° verringert. Zum Schutz der zum Teil sehr niedrigen Umgebungsbebauung (wie beispielsweise die benachbarte Bungalowsiedlung) sollen steile Dachneigungen, mit denen hohe Firsthöhen einhergehen, zukünftig verhindert werden.

Zusätzlich zu den ohnehin bestehenden gestalterischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans bezüglich der Dachaufbauten werden Zwerchgiebel ausgeschlossen.

#### 4.5 Verkehrliche Erschließung

Aufgrund der vorgesehenen Bebauung mit drei Wohnhäusern, von denen das Doppelhaus auf den Bauparzellen 1 und 2 im rückwärtigen Grundstücksbereich platziert ist, wird eine Stickerschließung angelegt. Diese geht mit einer Breite von 3,00 m von der Olchinger Straße ab und verläuft entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zwischen dem Flurstück 1914/2 und dem Flurstück 1913/12. Der Stellplatz für die Bauparzelle 3 und die Garagen/Carports und Stellplätze für die Parzellen 1 und 2 werden darüber angefahren.

Es ist geplant, in der erforderlichen Breite einen Teilbereich aus dem Grundstück 1914/2 auszuparzellieren und zur Sicherung der Zuwegung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der betroffenen Anlieger und des Freistaates Bayern einzurichten.

Die Bauparzelle 4 wird nicht über diese Stichstraße erschlossen, hier erfolgt die Zuwegung über das südöstlich an den Änderungsbereich angrenzende, schmale Grundstück Fl.Nr. 1914/7. Über dieses werden auch zwei weitere, südlich des Umgriffs gelegene Wohngebäude angefahren.

Zur Sicherung des Erschließungssystems werden die Zufahrten zu den einzelnen Baugrundstücken im Änderungsplan festgesetzt.

Je Baugrundstück werden zwei Parkplätze errichtet. Während zu den Bauparzellen 3 und 4 je eine Garage und 1 offener Stellplatz gehören, der auch als Carport ausgeführt werden kann, werden für die Parzellen 1 und 2 eine Garage, ein Doppelcarport und ein Stellplatz ausgewiesen. Die Standorte werden exakt bestimmt, indem Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig sind. Bezogen auf die Parzellen 1 und 2 dient dies nicht zuletzt zum Schutz der Eiche.

#### 4.6 Grünordnung

Die Eiche, die zu einem der wertvollsten Bäume in Eichenau gezählt wird und die nur wenige Meter von der nordwestlichen Plangebietsgrenze entfernt steht, verfügt über einen Kronendurchmesser von rund 23,00 m. Die Gemeinde legt Wert darauf, dass der Baum durch die Überplanung des Grundstücks Fl.Nr. 1914/2 nicht negativ beeinträchtigt wird. Obwohl er außerhalb des Geltungsbereiches liegt, ist er daher zeichnerisch in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind außerdem so situiert worden, dass sie nur unwesentlich in den Kronenbereich hineinreichen. Auch wird die Errichtung von Nebenanlagen im Kronenbereich der alten Eiche verboten.

Da die Eiche bei den anstehenden Bauarbeiten vor möglichen Schäden im Kronen- und Wurzelbereich zu schützen ist, werden hierzu ausführliche Erläuterungen in die Hinweise zum Änderungsplan aufgenommen. Auf die einschlägigen Vorschriften (DIN 18920, RAS-LG 4) wird verwiesen.

Neben der Eiche werden auch andere Baumstandorte im Änderungsbereich als erhaltenswert festgesetzt. Hierbei handelt es sich um Baumbestand, der sich im Laufe

der Jahrzehnte auf den zum Großteil unbebauten Grundstücksflächen entwickeln konnte.

Als weitere Grünordnerische Festsetzung wird der südwestliche Teilbereich des Flurstücks 1914/2, der durch seinen schmalen Zuschnitt nur schwer einer baulichen Nutzung zugeführt werden kann, als private Grünfläche ausgewiesen. Diese dient als grünordnerisches Gegengewicht zu den im Norden bzw. Nordwesten etwas intensiver baulich genutzten Grundstücken. Gleichzeitig soll es verhindern, dass der rund 10 m breite und rund 29 m lange Streifen bei einer eventuellen späteren Veräußerung und Einmessung angrenzenden Grundstücken zugeschlagen und das vorhandene Baurecht dadurch erhöht wird. Dies würde vermutlich zu einer unerwünschten Verdichtung führen, da diese Fläche bereits bei der Ermittlung der Grund- und Geschossflächen auf den hier gegenständlichen Baugrundstücken (Fl.Nrn. 1914/2 und 1914/3) herangezogen worden ist.

Planfertiger

München, den.....

.....  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Eichenau, den.....

.....  
(Hubert Jung, Erster Bürgermeister)